

**Collectif « Droit au logement pour tous »
(D.A.L.)**

Cahier de propositions politiques en matière d'habitat
2012



Les logements, insalubres, trop petits, trop difficiles à trouver, sont une réalité de tous les jours pour un nombre toujours plus important de personnes à Tournai et dans la région. Le droit à un logement décent pour tous est pourtant un droit fondamental inscrit dans la Constitution belge. Le Collectif « Droit au logement » de Tournai, qui revendique depuis plus de 15 ans le droit à un logement décent pour tous, pense en effet que pour rendre ce droit effectif, il est urgent que nos représentants politiques fassent de cette question un enjeu majeur et prioritaire.

1)	L'idée de départ	6
2)	Notre finalité	6
3)	Nos objectifs	6
	Individuels	6
	Collectifs	6
4)	Qui sommes-nous?	6
5)	Le contexte de notre action	7
6)	Nos propositions	11
	Préalables	11
a)	Renforcer les moyens humains et coordonner les acteurs concernés	12
	• Etoffer le personnel de la ville	12
	• Renforcer le travail de réseau dans l'accompagnement social	12
	• Intensifier la concertation entre les acteurs du logement à Tournai	12
	• Activer la commission logement	12
	• Créer une maison du logement	13
b)	Mise en application de dispositions et réglementations existante	15
	• Adopter et mettre en application du schéma de structure	15
	• Appliquer et étendre le permis de location (décret de la Région wallonne de 6/04/95) ... 15	
	• Appliquer de la taxe sur les logements vides	16
	• Plus de Cohérence entre les différents niveaux de pouvoir (communal, régional et fédéral) .. 16	
	• Assainir les logements	16
	• Afficher le montant du loyer	16
c)	Investir dans le logement	16
	• Augmenter l'offre de logements sociaux	16
	• Transparence dans l'attribution des logements publics	17
	• Avoir une réelle politique d'habitat	17
	• Réguler l'offre et la demande	18
	• Prendre en gestion ou en location un logement inoccupé par un opérateur immobilier public ... 18	
	• L'achat de logements par la ville	19
	• Projet Cherequefosse	19
	• Construction de logements à vendre	20
	• Renforcer l'action de l' AIS	20
d)	Réguler le prix des loyers	20
	• Allocation loyer en lien avec l'objectivation des loyers	20
	• Objectivation des loyers	20
	• Calculer l'impôt sur base du loyer et pas du revenu cadastra 21	
e)	Explorer de nouvelles pistes	22
	• Rendre possible l'habitat groupé	22
	• Améliorer l'isolation des logements et promouvoir les initiatives	22
	• L'économie d'énergie	23
	• Bail glissant	23
	• Les Community Land Trust	23
	• Autoconstruction durable 24	
	• Pour une trêve hivernale afin de suspendre les expulsions locatives	24
	• Permettre l'accès aux logements sociaux pour les jeunes en semi autonomie	25
	• Avoir une attention particulière pour les publics fragilisés et notamment les jeunes 25	

1) L'idée de départ

En 1994, émerge à Tournai l'idée de réunir les **associations, groupes et services** qui, de par leurs activités et leur public, se trouvent **confrontés à la problématique du logement**. Ce groupement s'est donné le nom de « **Collectif Droit au logement pour tous** ».

La motivation de départ est née d'un constat de difficultés croissantes dans le champ social et plus particulièrement en matière de logement. Nous ne pouvions plus nous contenter d'agir à un niveau individuel. L'**action collective** nous apparaissait comme **une option incontournable**.

2) Notre finalité

“Droit à un logement décent pour toute personne, quelle que soit sa situation économique et sociale.”

3) Nos objectifs

Individuels

- Etre à **l'écoute des demandes individuelles** ayant trait à la problématique.
- Veiller à faire respecter **les droits et devoirs des locataires**
- **Accompagner** dans les différentes démarches concernant le logement
- Etre **un lieu d'information**

Collectifs

- **Centraliser l'information** ayant trait au logement et **la renvoyer vers les services et associations** suivant les demandes, notamment par la **création d'un réseau, des synergies** qui rassemblent les institutions et organisations ainsi que les personnes privées ayant comme centre d'intérêt la problématique du logement.
- A partir de demandes individuelles au sein de nos associations, entamer une **démarche collective** par la mise en place d'actions spécifiques.
- Etre un **interlocuteur reconnu** par la presse, le monde politique, les pouvoirs politiques, le grand public.
- **Dénoncer les problèmes et les difficultés** rencontrées sur le terrain auprès des autorités.
- **Réflexion** autour et **élaboration de projets novateurs** (être une caisse de résonance pour des micro expériences de terrain dont on ne parle jamais).
- Etre un **groupe de pression** qui veille à respecter notre finalité.

4) Qui sommes-nous?

Un groupement de **15 associations du tournaisis** qui, par leurs activités et leur public, sont confrontées à la problématique du logement à Tournai et sont soucieuses de contribuer aux objectifs de l'association. Le DAL regroupe aussi des **personnes privées solidaires de l'action** et prêtes à soutenir les projets mis en œuvre par l'association.

Les associations :

- Canal J (AMO)
- Le CIEP (Centre d'information et d'Education Populaire) du MOC (Mouvement Ouvrier Chrétien)
- Les Equipes Populaires (mouvement d'éducation permanente)

- L'Etape (maison d'accueil)
- G.R.A.I.N.E. (AMO)
- La ligue des Droits de l'Homme de Tournai
- La Maison des Familles
- La Maison Médicale de Tournai (vieux chemin d'Ere)
- La Maison Médicale « Le Gué »
- La Maison Médicale « La Venelle »
- Masure 14 (maison de jeunes)
- Les Mutualités Chrétiennes
- Port' Ouverte (maison de jeunes)
- Le Réseau Laïque de Solidarité
- Vie Féminine

Le Collectif se veut **pluraliste** et est **ouvert à toutes personnes, groupes, institutions ou associations publics ou privés** ayant comme centre d'intérêt **la problématique du logement**

5) Le contexte de notre action

Habitat source de bien-être :

Avoir un logement, c'est pouvoir dire : « chez moi », s'y sentir bien et en sécurité avec sa famille, avoir ses racines quelque part, être membre d'une collectivité locale et être reconnu comme tel. Tous ces éléments constituent des conditions indispensables pour vivre dans la société d'aujourd'hui.

Le logement doit être décent de manière à favoriser l'épanouissement de chacun de ses habitants. Un logement insalubre constitue une source de danger pour la santé et une cause importante d'exclusion. Le logement est un droit, il correspond à un bien de consommation vital, à un point d'ancrage vital pour la famille. «Le logement, c'est comme le pain, c'est vital».

De plus, le logement est à envisager de façon transversale. Il touche directement à la santé, la culture, la mobilité, la sécurité... On parlera d'ailleurs davantage d'habitat que de logement tant l'environnement direct est important pour le bien-être des personnes (aménagement des voiries, nuisances sonores, services de proximité...). Le DAL reconnaît l'intérêt et la pertinence du schéma de structure élaboré par la ville. Celui-ci est un outil nécessaire au développement d'une réelle politique d'habitat.

La crise du logement :

On assiste aujourd'hui à une **véritable fracture sociale** excluant un nombre grandissant de personnes à l'accès à un logement. De plus, les mœurs et la structure familiale ont évolué. Les **familles monoparentales** font quasi **doubler les besoins** de logements, les **personnes âgées peuvent rester** de plus en plus longtemps **à domicile**, le **système de revenus de remplacement par composition de ménage** (isolé, cohabitant) **encourage** les personnes concernées à **louer un logement individuellement**. Concrètement, cela se traduit par **un besoin grandissant d'habitat**. La **demande étant plus grande**, le **prix des loyers augmente** également. Aujourd'hui, la **problématique du logement** ne touche plus seulement les personnes émergeant de revenus de remplacement (RIS, allocations de chômage, indemnités d'incapacité de travail...). Elle **s'étend également à une partie de plus en plus grande de la population** (personnes à petits salaires, familles monoparentales,...).

Les prix des loyers :

A titre indicatif et d'après le site immoweb ¹ au mois de janvier 2010, le prix moyen d'un appartement à Tournai était de 562€/mois et d'une maison de 875€/mois.

Le Revenu d'Intégration Sociale s'élève aujourd'hui, pour une personne isolée, à 740 €/mois et pour un chef de ménage à 987€/mois.

Rappelons également que le seuil du risque de pauvreté pour une personne isolée est de 878 € ² par mois . Nous soulignons aussi que 15% de la population belge appartient à un ménage dont le revenu disponible se situe en dessous de ce chiffre ³ .

Cela signifie qu'il n'est plus possible, pour une grande part de la population tournaisienne de consacrer 33% de son revenu pour le loyer comme il est fixé par les banques pour octroyer un prêt hypothécaire. Beaucoup, et ce sont souvent les personnes à faibles revenus, vont jusqu'à devoir consacrer 50% de leurs ressources. Ce qui représente de grosses difficultés au quotidien.

Il y a un **manque de logements à prix modérés** tant pour les personnes isolées que pour les familles. Ce manque **est d'autant plus criant encore pour les familles nombreuses** puisque pour une question de rentabilité, les propriétaires privés préfèrent diviser leurs logements au maximum.

L'état de salubrité des logements :

Sous prétexte de ne pas demander de caution au locataire, de ne pas exiger un certificat de bonne vie et mœurs ou une preuve de la fiche de paye, **certaines propriétaires** se permettent de **louer de très petits espaces à un prix exorbitant** ou des **pièces** totalement **insalubres**. C'est ainsi que des logements sont convertis en véritables « cages à poules ». Ce phénomène engendre des problèmes de promiscuité, de violence...

D'autre part, étant donné la demande très forte de location, **d'autres propriétaires** de logements corrects **peuvent se montrer** de plus en plus **exigeant dans les conditions d'octroi** au logement. Il est très courant de devoir montrer « patte blanche » au niveau judiciaire, de devoir dévoiler sa situation personnelle et familiale, de donner une preuve d'un salaire stable... Une grande partie de la population que nous rencontrons ne peut donner ce genre de garantie et ne peut donc accéder à la location « correcte ». Ils doivent alors se tourner vers des propriétaires moins scrupuleux louant des logements non conformes aux critères de salubrité.

Un véritable marché d'habitats insalubres existe encore en 2011 à Tournai. Ayant peur de se retrouver à la rue, les personnes ne font pas toujours la démarche de dénoncer les faits. Au niveau de la Région Wallonne, il existe une volonté politique d'obliger les propriétaires de logements déclarés insalubres à faire les travaux nécessaires et d'interdire la relocation du logement (tant que celui-ci n'est pas mis en état), mais les pouvoirs locaux disent manquer de moyens pour l'application. Ce n'est évidemment pas un problème qui se résoudra en un coup de baguette magique mais qui doit être traité à la base.

¹ http://www.immoweb.be/fr/a-louer/article/prix-de-la-location.htm?mycurrent_section=rent&artid=4087&page=1#

² Etude statistique sur le revenu et les conditions de vie organisée par le Service Public Fédéral Economie. Cette enquête (EU-SILC) constitue au niveau européen la source de référence pour la statistique comparative dans le domaine de la répartition des revenus et de l'exclusion sociale. Elle a été effectuée en 2009.

Idem

L'offre de logements sociaux :

La société de logements sociaux à Tournai (**Logis tournaisien**) est saturée de demandes. En effet, à l'heure actuelle, plus de 1300 demandes sont en attente. De plus, l'accès n'y est pas simple puisque pour introduire sa demande, il est nécessaire de transmettre à l'organisme toute une série de documents (entre autres le certificat de bonne vie et mœurs et jusqu'il y a peu une attestation prouvant l'absence de retenue sur salaire ou revenus!). **De gros efforts ont été réalisés** par les gestionnaires de la société **en termes de nouveaux projets**, d'innovation dans le type d'**habitat plus intégré** à la ville, **d'entretien des bâtiments... mais le logis tournaisien ne peut pas à lui seul assurer la politique de logement de la ville.**

Le **CPAS de Tournai** a un parc locatif d'environ **800 logements**. Ce nombre de logements est exceptionnellement grand et il permet d'apporter une réelle **complémentarité à l'offre de logements sociaux** à Tournai. En effet, les critères d'attribution ne sont pas les mêmes qu'au logis tournaisien. Cependant, les logements sont au fur et à mesure des années de plus en plus **vétustes voire pour certains insalubres**. Est-ce que le CPAS a vraiment les moyens d'entretenir des logements vieillissants ? Ne serait-il pas plus pertinent d'envisager des **partenariats avec l'Agence Immobilière Sociale** par exemple ? Celle-ci (Tournai logement) **existe depuis plus de 15 ans et s'est dynamisée fortement ces dernières années**. L'offre de logements augmente chaque mois. La difficulté pour l'AIS réside dans les prix des loyers à négocier avec les propriétaires, compte tenu du prix du marché actuel. Il s'agit en tout cas d'un **outil alternatif fondamental** pour répondre à la problématique actuelle dans la mesure où il se situe entre le privé et le public.

Il existe également à Tournai, la **société d'habitations de Tournai** créée en 1868 à l'initiative de patrons d'entreprises. Aujourd'hui, le CPAS est également associé mais pour une petite partie. La société gère un patrimoine de **118 logements** répartis sur l'ensemble de la commune (en dehors des boulevards). Il n'y a pas de conditions particulières d'accès aux logements et les loyers pratiqués sont modérés. Cette société est malheureusement très peu connue de la population et des services sociaux. Il existe également peu de mouvement au sein des logements et donc peu d'octrois nouveaux.

Ces dernières années, **la Ville de Tournai n'a pas réellement eu une volonté claire d'investir dans le logement à quelques exceptions près**. La majorité des projets mis en chantier ont été faits par le biais de la société de logement social. Des outils, tels que la mise à disposition de logements vides, existent mais ne sont pas utilisés alors **qu'il existe encore des logements inoccupés**. La taxe sur ces logements instaurée par le Parlement wallon en 1998 n'a pas permis d'enrayer le phénomène.

Les prix de l'énergie s'envolent augmentant la précarité sociale:

Cette augmentation se répercute sur la facture énergétique des ménages. En Belgique, entre 2002 et 2008, le prix de l'électricité a augmenté en moyenne de 3,4% ; celui du gaz de 3,9%. Le prix du mazout de chauffage a, lui, explosé : + 13,6%. Quant à l'essence et au diesel, ils ont augmenté respectivement de 3,8% et 6,3%. Plus récemment encore : pour la seule période comprise entre février 2010 et février 2011 (et l'on se souvient que l'hiver dernier fut rigoureux) le montant de la facture moyenne annuelle des ménages est passé de 1.342 € à 1.542 € (soit + 200 €), ce qui représente une augmentation de 18,9% ! La facture moyenne d'électricité a fait un saut plus modeste mais tout de même significatif de 6,3% (+ 40 €).

Les logements sont mal isolés:

Aux revenus insuffisants d'une partie de la population s'ajoute le problème de la vétusté du parc

résidentiel belge. Selon le cabinet du ministre wallon du logement et sur la base d'une enquête réalisée en 2006-2007 par le bureau d'études Sonecom, 38% des logements de la Région n'ont pas de toiture isolée et 30% ne possèdent pas de double vitrage.

La Région Wallonne a mis en place un dispositif **pour améliorer l'isolation des logements et promouvoir les initiatives régionales en la matière**. Elle a en effet consenti un financement supplémentaire pour les Agences Immobilières Sociales (AIS) afin de développer une mission de prospection auprès de bailleurs dont le logement est inoccupé. Le but est de négocier avec eux une aide publique à la rénovation dudit logement, contre sa prise en gestion par l'AIS et un montant du loyer conventionné.

En ce qui concerne le logement social, le gouvernement a également pris une série de décisions destinées à soutenir l'effort de rénovation. Pointons en particulier la réalisation d'un cadastre du bâti, qu'on espérait depuis longtemps. Avec cet inventaire, on aura enfin une vue plus nette de l'état du parc locatif social. Dans la foulée, un plan de rénovation énergétique a été programmé. Enfin, toujours pour le logement social, le prochain plan d'ancrage communal comprendra la réalisation de 7.000 logements basse énergie.

Quels liens entre les dispositions régionales et communales ?

Il y a également **un manque de concertation entre la Ville et la Région Wallonne** quant aux dispositions prises en matière de logement. Ce qui est décidé au niveau régional n'est pas toujours appliqué ou applicable au niveau local et les moyens de contrôle et de pression sont faibles. Pour aider à faire ce lien, un conseiller logement est entré en fonction depuis 2010. Son champ d'actions porte sur la délivrance des permis de location, le lien avec le service public de Wallonie pour le plan d'ancrage communal, l'application des nouveautés du code wallon du logement, le recensement des logements vides, l'information notamment au niveau des primes (mais cette information n'est pas directement orientée vers le public), le recensement des logements publics...

Et la population dans tout ça !

Une partie non négligeable de la population est perdue dans les démarches à effectuer. Il est très difficile pour elle d'obtenir une information adéquate, fondée et des conseils judicieux sans devoir frapper à de nombreuses portes différentes.

6) Nos propositions

Préalables

Notre revendication globale est de **faire respecter l'article 23.3° de la Constitution: Droit à un logement décent pour tous** ⁴.

Le rôle premier des Politiques est de veiller à ce que les droits fondamentaux des citoyens soient respectés.

Il est donc nécessaire que la ville de Tournai fasse du **logement une priorité politique et budgétaire**.

Il est d'autant plus important de mettre des moyens en matière de **logement** dans la mesure où celui-ci est **en lien avec d'autres aspects de la vie de la commune et de ses habitants** (santé, endettement, tourisme, sentiment d'insécurité...).

Actuellement, **l'acteur premier** en matière de logement **est le secteur privé**. En effet, la majorité des logements mis en location appartiennent à des bailleurs privés. Il est donc essentiel de **penser la problématique du logement en créant des synergies entre le secteur privé et public**. Il est illusoire de penser que le public pourra répondre seul à cette problématique grandissante tout comme il est essentiel de mettre des garants pour éviter certaines dérives marchandes (prix élevés, logements insalubres...).

Pour mettre en œuvre une réelle politique communale en matière de logement, une ville a plusieurs outils à sa disposition (notamment dans le code wallon du logement) et doit prendre des initiatives à différents niveaux :

- **Renforcer les moyens humains et coordonner les acteurs concernés**
- **Mettre en application les dispositions et réglementations existantes**
- **Investir dans le logement**
- **Renforcer les synergies et le partenariat privé/public**

⁴ Mais qu'appelle-t-on un logement décent?

Sur un plan qualitatif: un logement respectant les critères de salubrité et de sécurité (définies par le Région wallonne et le Fédéral) c'est-à-dire stabilité du bâtiment, éclairage, normes de sécurité électriques pour les installations, aération,...

Sur un plan financier: des loyers en fonction des revenus (ne dépassant pas à 1/3 des revenus disponibles).

a) Renforcer les moyens humains et coordonner les acteurs concernés

• Etoffer le personnel de la ville

Actuellement, le personnel engagé pour aider l'échevin du logement dans sa tâche est très réduit. Même s'il a récemment été étoffé par l'engagement d'un conseiller logement (qui fait le lien avec la Région Wallonne), il persiste un manque d'effectifs en matière de contrôle (logements insalubres, vides...), de sanction, de suivi des décisions et de proactivité vers les propriétaires peu scrupuleux. Si la Ville veut réellement développer une politique dynamique pour résoudre la problématique du logement, elle doit renforcer ce personnel pour qu'il puisse à la fois avoir un rôle de contrôle et de suivi des décisions mais aussi qu'il puisse avoir une démarche de collaboration envers certains propriétaires (exemple : hauts commerciaux, logements vides...).

• Renforcer le travail de réseau dans l'accompagnement social

Les acteurs de logements sociaux ont renforcé leur service social et nous ne pouvons que nous en réjouir. Ces assistants sociaux sont amenés à observer et être interpellés dans des problématiques qui dépassent largement le logement. Il est alors nécessaire de relayer ces difficultés et renforcer le travail de réseau pour envisager l'accompagnement social d'une manière globale, sans cloisonner les personnes dans leurs difficultés.

• Intensifier la concertation entre les acteurs du logement à Tournai

La ville de Tournai compte plus de 3000 logements sociaux ou logements à prix modérés gérés par des promoteurs différents qui sont principalement **le CPAS, le Logis Tournaisien, la régie foncière de la ville et l' AIS Tournai Logement**. Il n'existe cependant aucune collaboration ou concertation entre ces différents services et chacun gère de façon indépendante son patrimoine. Dans un souci de plus grande efficacité et de meilleure gestion des ressources, il nous semble indispensable de créer des vrais lieux de concertation entre ces différents acteurs. Des économies d'échelle pourraient certainement se dégager par la mise en commun de ressources (personnel ou autre).

• Activer la commission logement

Le collectif se réjouit d'avoir été choisi parmi les partenaires participant à la commission logement de la ville.

Il est attendu de celle-ci qu'elle soit **un réel lieu de concertation, de travail et d'élaboration de projets**.

Ses missions doivent être:

- Emettre des avis et propositions quant à une politique globale du logement.
- Partager les différentes pratiques et les problèmes rencontrés par les différents interlocuteurs.
- Elaborer et superviser des projets mis en place.
- Constituer un réseau d'information et d'échanges.
- Créer des liens entre les différents interlocuteurs et partenaires.
- Faire part de propositions en matière de politique de logement auprès du Collège des Echevins et Bourgmestre.

A ce jour, nous déplorons **le manque d'intérêt et de motivation de la part des pouvoirs publics à participer activement** à cette commission et à maintenir la régularité des rencontres. En effet, les dernières réunions se sont faites grâce à notre initiative. La dernière réunion date de 2010 et tous les acteurs de logements n'étaient pas présents. Nous pensons en effet que cet organe de concertation pourrait être un lieu d'échanges et d'enrichissement mutuel.

A titre d'exemple concret, la dernière commission logement a permis à deux acteurs, « Tournai logement » et « la cordée » (anciennement le home du tournais) de se rencontrer et d'amorcer un travail de partenariat autour d'un projet de construction de logements « containers » pour des familles. Ce projet alternatif nécessitait la rencontre de compétences diverses et complémentaires qui fut possible grâce à la commission.

La commission logement doit également être **une instance d'avis quant aux initiatives de la ville en matière de logement**. Le plan d'ancrage communal par exemple devrait être soumis à l'avis de la commission.

- **Créer une Maison du Logement**

Il est de plus en plus difficile pour la population de s'y retrouver dans les différentes démarches à effectuer lorsqu'elle rencontre des problèmes de logement. Les services sont très dispersés dans la ville et les interlocuteurs sont très nombreux. Pour preuve, la carte ci-jointe répertorie les différents services sur Tournai qui travaillent sur la thématique du logement.

Nous demandons à la Ville de soutenir la création d'une Maison du Logement et ce en partenariat avec les différents acteurs logements de la ville. Ce lieu regrouperait en un seul endroit des permanences de chacun des acteurs, en lien avec la thématique du logement, présents sur Tournai et faciliterait ainsi les démarches tant des propriétaires qui souhaitent mettre en location un logement, que des locataires qui souhaitent y avoir accès.

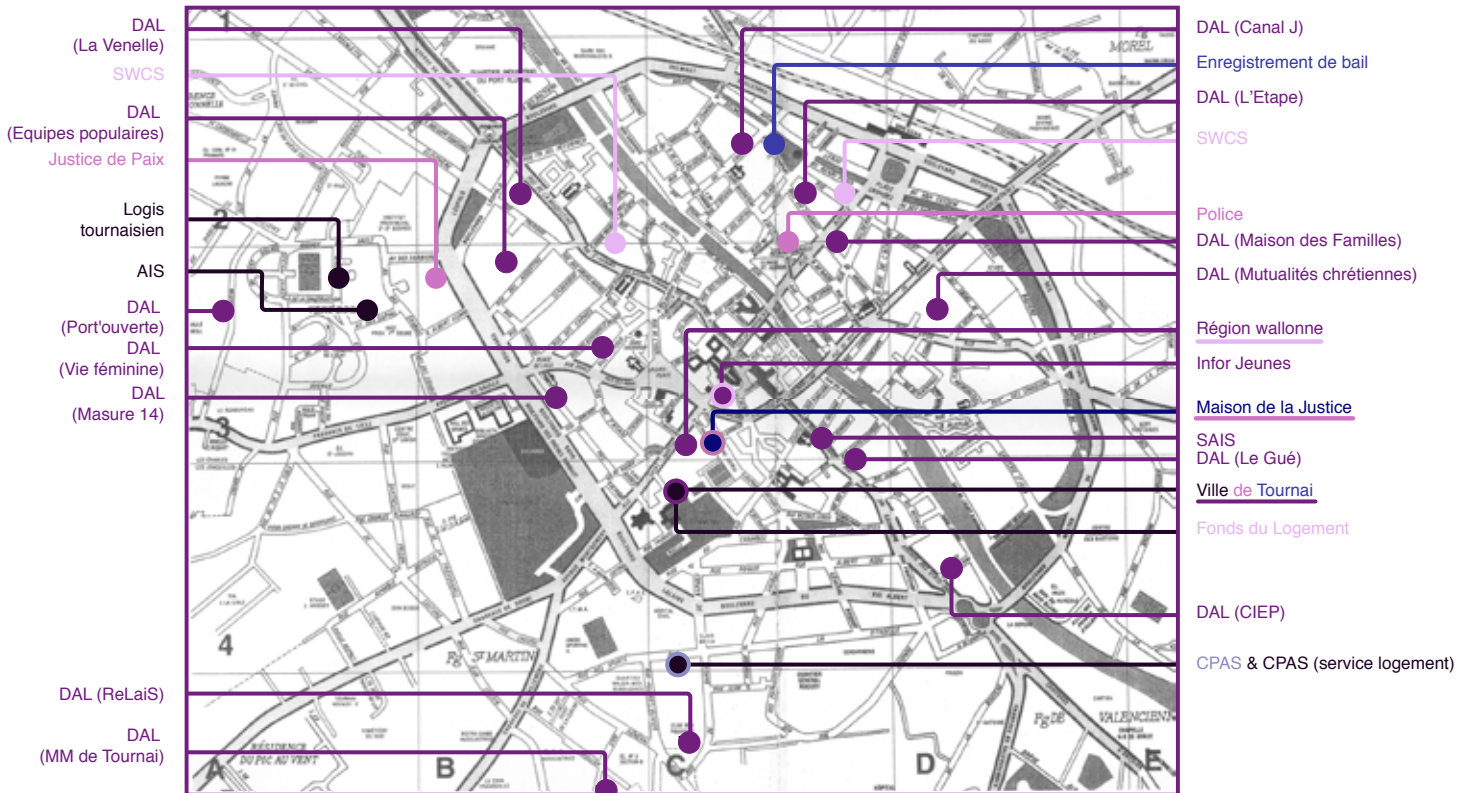
Il s'agirait d'un service d'intérêt public en matière de logement qui aurait pour mission l'information et l'échange entre les différents services afin de faire évoluer la situation de manière positive.

Que ce soit à un niveau individuel ou collectif, le principe de la Maison du logement est de simplifier les échanges et collaborations entre acteurs du logement afin d'éviter pour la personne le « parcours du combattant » au niveau administratif en plus de celui qu'elle vit pour trouver LE logement correct à un prix décent.

Cette proposition a déjà fait écho auprès des responsables communaux lors d'une commission logement et a fait état d'une décision du Collège Echevinal du 20 janvier 2006, qui s'engageait à mener une réflexion dans le cadre des dispositions arrêtées par la région en matière d'information concernant l'habitat.

Nous n'avons cependant aucune nouvelle à ce jour concernant l'avancement du dossier...qu'en est-il ?

Carte +



Type de services en lien avec le logement.

Lieux d'information et/ou d'accompagnement.

- Les associations du DAL
Canal J ; Le CIEP du Mouvement Ouvrier Chrétien ; Les Equipes populaires ; L'Etape ; G.R.A.I.N.E.(situé à Antoing) ; La Maison des Familles ; La Maison Médicale de Tournai ; La Maison Médicale « Le Gué » ; La Maison Médicale « La Venelle » ; Masure 14 ; Les Mutualités Chrétiennes ; Port' Ouverte ; Le Réseau Laïque de Solidarité (ReLaiS) ; Vie Féminine.
- Région wallonne
- Infor Jeunes
- SAIS

Lieux d'informations juridiques.

- Maison de la Justice

Acteurs du logement.

- AIS « Tournai Logement »
- CPAS (service logement)
- Logis tournaisien
- Ville de Tournai

Lieux d'obtention de documents administratifs afin de compléter les dossiers de demande.

- CPAS
- Ville de Tournai

Lieux de démarches juridiques.

- Justice de Paix
- Police
- Ville de Tournai
- Maison de la Justice

Lieux pour l'obtention d'une aide financière.

- CPAS
- Région wallonne (ADEL)
- Société wallonne du crédit social (SWCS)
- Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

Divers.

- Enregistrement du bail
- Changement de domicile

b) Mettre en application les dispositions et réglementations existantes

Adopter et mettre en application le schéma de structure

En novembre 2003, la ville de Tournai décide d'élaborer un schéma de structure ; outil subventionné par la Région Wallonne. L'objectif poursuivi est alors de définir une politique d'aménagement du territoire dans le cadre d'un projet de développement communal. Le CREAT est mandaté en 2004 pour réaliser le travail.

Il n'a fallu qu'un an à certaines villes comme Mons pour réaliser l'ensemble de la démarche et approuver un schéma de structure. A Tournai, par contre les choses n'évoluent pas de la même manière puisqu'en 2012 le schéma n'est toujours pas approuvé définitivement. Pourtant, en mai 2008 une approbation provisoire avait été faite au sein du collège.

Plutôt que d'approuver un schéma qui pourrait évoluer dans le temps, la ville a préféré commander une nouvelle étude complémentaire. Ce qui retarde l'échéance de mise en application d'un véritable outil prospectif et d'une réelle politique d'aménagement du territoire cohérente. Or, des villes comme Leuze et Mouscron se sont déjà dotées de cet outil depuis 1992. Pourquoi la ville de Tournai tarde-t-elle autant ? Il semblerait que la ville en fasse référence quand cela l'arrange et le mette aux oubliettes dans d'autres circonstances.

Nous demandons que cet outil dont la pertinence est reconnue par la Région Wallonne soit d'application au plus vite. De plus, il doit être mis en relation avec des aspects connexes tels que la **mobilité, l'aménagement des voiries** surtout en périphérie de la ville et au centre de celle-ci, là où le nombre de logements est en croissance importante.

Appliquer et étendre le permis de location (décret de la Région Wallonne du 6/04/95)

Les dispositions existantes en matière de permis de location pour les moins de 28m² et les logements collectifs ainsi qu'en matière de salubrité doivent être respectées. La ville se doit de mettre à disposition des moyens humains pour mener à bien le suivi, contraindre les propriétaires en infraction et mettre en application les sanctions prévues par le décret. Pour plus de transparence et une meilleure information au public les logements ayant un permis de location devraient être répertoriés sur une liste accessible à tous. De plus, cette mesure devrait être étendue à l'ensemble des logements mis en location pour ainsi garantir des conditions de salubrités pour les locataires.

- **Appliquer la taxe sur les logements vides**

Une taxe est d'application sur les logements vides. Cependant, face au constat d'un nombre important de logements vides, une augmentation de la taxe serait à envisager afin d'inciter les propriétaires à relouer ou vendre leur bien.

- **Plus de cohérence entre les différents niveaux de pouvoir (communal, régional et fédéral).**

Nous demandons que la loi fédérale sur les critères d'insalubrité soit respectée. A partir du moment où un avis d'insalubrité est établi par la Région Wallonne, nous demandons que la commune suive cet avis et fasse respecter les conséquences de celui-ci. Il faut que la commune travaille en complémentarité avec la Région Wallonne et non en opposition.

- **Combattre l'insalubrité**

Renforcer les contrôles

Des logements insalubres sont encore loués aujourd'hui à Tournai. Nous demandons que la ville investisse davantage de moyens dans le contrôle de ceux-ci et dans le suivi des travaux à effectuer.

La domiciliation dans un logement insalubre devrait être empêchée au maximum. Pour ce faire, une collaboration étroite entre les services d'urbanisme de la ville et la police pourrait être profitable.

De plus, nous demandons pour que la ville rende d'office un arrêté d'in habitabilité lorsqu'elle est informée par la région wallonne qu'un logement a été déclaré inhabitable. En effet, ce n'est que lorsque le Bourgmestre prend ce type d'arrêté que la domiciliation est interdite.

Les logements de transit

Il est nécessaire de se donner les moyens pour combattre l'insalubrité : à la fois en ayant un contrôle accru (veiller à interdire la location tant que les travaux ne sont pas effectués) et **en mettant à disposition des logements de transit qui serviront au relogement des locataires le temps des travaux.**

De réelles contraintes pourront alors être effectuées auprès des propriétaires pour assainir leur logement. Dans un même temps, cette mesure évitera au locataire de se retrouver sans logement.

Ces logements, s'ils sont gérés par les sociétés de logements sociaux, devront **avoir leurs propres critères d'accès** (logements reconnus insalubres améliorables). Ils doivent permettre un réel transit entre les logements insalubres et le **même** logement réhabilité avec le même loyer. Les modes d'application seraient à établir en concertation, par exemple lors d'une commission logement.

- **Afficher le montant du loyer**

Depuis le 18 mai 2007, l'affichage du montant est obligatoire. Celui-ci est un outil de lutte contre la discrimination à l'égard des candidats locataires. La commune peut obliger le propriétaire ou l'agence immobilière à appliquer cette loi. Pourquoi ne le fait-elle pas ? Pourquoi la ville ne le fait-elle pas ?

c) Investir dans le logement

- **Augmenter l'offre de logements sociaux**

Le nombre de demandes et de besoins augmente au niveau des logements sociaux. **La création de nouveaux logements sociaux est nécessaire pour répondre à ces besoins criants.**

Ces nouveaux logements sont à envisager dans **la rénovation de logements intégrés dans la ville**. En effet, nous connaissons tous les conséquences néfastes de concentration de population vivant des difficultés socio-économiques. La rénovation de logements intégrés dans la ville permet une intégration des locataires dans des quartiers et dans la société en général. Il évite le sentiment d'insécurité. C'est d'ailleurs dans ce sens que la Région Wallonne oriente ses actions et le Logis Tournaisien est actif en la matière.

Isoler correctement, tant au niveau sonore que thermique les logements et prévoir différents modes de chauffage afin de réduire les frais et la consommation d'énergie.

De nombreux ménages sont confrontés à un endettement important vis-à-vis des distributeurs d'énergie à cause des **modes de chauffage non adaptés et très onéreux**. (ex: chauffage électrique,...) De plus, les troubles de voisinage sont fréquents à cause du manque d'isolation acoustique.

Développer l'action des CCLP (Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires de logements sociaux Wallons). Il est primordial de sensibiliser les locataires de logements sociaux au rôle des CCLP. En effet, ils peuvent être utilisés comme un outil efficace dans la gestion des logements sociaux et la représentativité des locataires.

Etant donné le manque de logements pour les familles nombreuses, il est impératif **d'intensifier l'encouragement des personnes à quitter un logement devenu trop grand** (par des primes, déménagement dans le même quartier,...) et d'intensifier les relations entre le Logis Tournaisien et le CPAS.

Il serait opportun également de prévoir dans les cités des lieux de rencontre et de l'espace pour des petits commerces de proximité.

- **Transparence dans l'attribution des logements publics**

A Tournai, différents opérateurs publics mettent des logements à disposition des citoyens. Ces opérateurs sont le Logis Tournaisien (environ 2000 logements), le CPAS (environ 800 logements) et la ville de Tournai (87 logements à la régie foncière).

Depuis quelques années, la Région Wallonne a mis en place un système de priorisation des demandes afin d'objectiver au mieux celles-ci. Ce système a évolué au fur et à mesure des années et a connu encore tout récemment des modifications. Même si celui-ci n'est pas parfait et qu'il occasionne une certaine rigidité, il a le mérite d'introduire des éléments plus objectifs et d'éviter une certaine dérive de clientélisme.

Le CPAS de Tournai se base sur un rapport social des assistants sociaux pour attribuer ses logements. Ce système permet davantage de traiter les demandes au cas par cas et suivant les situations sociales vécues. Il est rendu possible dans la mesure où le CPAS est doté d'un service social très développé et que le nombre de logements à gérer est moins important qu'au Logis Tournaisien.

La cohabitation entre les deux systèmes dans une ville est pour nous un gage de qualité quant à l'accessibilité pour les plus démunis.

La ville, quant à elle, n'a pas de procédure très claire pour l'attribution de ses logements. Aucune information officielle n'est donnée à la population pour introduire les demandes. Les attributions sont effectuées par le Collège des Bourgmestres et Echevins, sans réels critères objectifs et déterminés. Seuls les logements gérés par l' AIS « Tournai Logement » (environ 35% du patrimoine) sont soumis aux critères d'attribution de cette dernière.

Nous demandons que subsistent à Tournai plusieurs opérateurs en matière de logements publics pour diversifier les critères d'attribution. Nous demandons également que la Ville soit plus transparente et plus objective quant à l'attribution de ses logements.

Une commission d'attribution composée de représentants d'horizon différents existe pour le Logis Tournaisien. Nous demandons qu'une **commission d'attribution** soit créée également **pour les logements de la régie foncière et du CPAS** dans un souci de transparence et de démocratie.

- **Avoir une réelle politique d'habitat**

Avoir une politique de l'habitat, c'est envisager la problématique de façon transversale et prendre en compte les besoins de la population. En effet, l'habitat n'est pas un facteur isolé mais il touche directement à la santé, la culture, la mobilité, la sécurité,... Cela nécessite d'avoir une vision d'ensemble et de **faire des études, des recherches avant d'agir**. Il faut avoir le courage d'entreprendre des études simultanées pour aborder le problème de manière transversale.

Le schéma de structure constitue un outil important et très intéressant pour construire une politique cohérente et réfléchie. Le DAL demande que tout ce travail ne reste pas dans les tiroirs, qu'il serve réellement de base pour construire la ville demain. Qu'en parallèle à ce schéma de structure, soit également mis en place une réflexion sur la mobilité et les services de proximité à la population. De nouveau, la ville se doit de réfléchir en termes d'habitat plutôt que de se cantonner au logement strict.

De plus, quand on parle politique de l'habitat, il faut autant penser à la ville qu'aux villages. Ces derniers ont besoin d'être renforcés en gardant les commerces, les écoles et les services de proximité.

- **Réguler l'offre et la demande**

Pour casser les prix du marché, il faut créer de la diversité dans l'offre de logements. Celle-ci ne sera possible qu'en mettant à disposition des logements dont les prix des loyers soient inférieurs à ceux pratiqués par le secteur privé.

La Ville doit donc renforcer sa régie foncière en investissant dans le logement à prix modéré. Il faut oser investir. De plus, à long terme, l'opération sera positive en termes de budget communal puisque l'argent investi permettra d'augmenter le patrimoine de la ville. Les retombées économiques globales sont également évidentes dans une commune dynamique.

La Ville pourrait investir davantage dans des projets de partenariat public/privé dans l'objectif d'accroître l'accès au logement pour tous.

La société de logement social a également vu ses missions étendues en la matière et peut maintenant investir dans du logement modéré. Ce qu'elle fait déjà mais qu'elle pourrait intensifier.

La région wallonne soutient la création de **logements moyens**. En effet, le logement social ne pourra pas résoudre toute la problématique du logement. Celui-ci permet évidemment de répondre à des besoins criants mais en même temps il demande beaucoup de moyens financiers et humains. Il faut donc créer **une diversité dans l'offre de logements**.

La création de logements moyens est à développer. Elle demande moins de moyens puisque les ménages à revenus moyens ⁵ peuvent y accéder et que le loyer sera calculé en fonction de ces revenus ⁶. Le coût maximal du logement ne peut pas dépasser 135.000€ ce qui veut dire que le loyer ne peut pas dépasser 6.750€/an et 562€/mois. Ce type de logement pourrait répondre à une demande de plus en plus importante de ménage ayant par exemple un petit revenu du travail et qui rencontre beaucoup de difficulté à trouver un logement. D'autre part, ça permet aux pouvoirs publics à avoir un return plus important et une certaine « rentabilité » plus rapide.

La Ville et le Logis peuvent mener ce type de projet afin d'apporter de la mixité dans l'offre de logement.

- **Prendre en gestion ou en location un logement inoccupé par un opérateur immobilier public**

La Ville a un rôle à jouer contre l'inoccupation des logements et les dessus de commerces. Outre le fait que cette inoccupation endommage la beauté de nos rues et de notre paysage, il empêche des familles de pouvoir être logées dignement.

Le code wallon du logement ⁷ permet à tout opérateur immobilier public ⁸ de proposer au titulaire d'un logement inoccupé de prendre celui-ci en gestion ou à défaut en location. Si le propriétaire ne marque pas son accord, l'opérateur immobilier public peut saisir le juge de paix en vue d'obtenir la gestion provisoire du bien.

⁵ 37.300€ pour un isolé et 45.200€ pour un ménage augmenté de 2.200€ par enfant

⁶ 5% du prix de revient actualisé du logement

⁷ Code wallon du logement, articles 80 à 85bis

⁸ Sont appelés opérateurs immobiliers public : un pouvoir local, une régie (...) autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public (ex : CPAS), le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une AIS, une association de promotion du logement.

Nous avons nous-mêmes, en tant que collectif logement, interpellé des propriétaires dont le logement était inoccupé. Ceux-ci étaient désireux, à notre grande surprise, de mettre leur bien en location mais pour des raisons diverses (personnes âgées, éloignées géographiquement du bien à louer...) ne pouvaient plus s'en occuper seules.

Nous pensons donc qu'il faut développer ce créneau qui existe déjà quelque peu par le biais de l'Agence Immobilière Sociale. La ville a des outils en main qu'elle peut utiliser à condition d'avoir la volonté de créer une réelle politique de logement à Tournai. C'est en ayant des objectifs à long terme que le phénomène pourra être éradiqué.

La ville de Tournai réalise un inventaire des logements vides sur son territoire. Cette liste n'est, à notre connaissance, utilisée que pour mettre en œuvre la taxe sur les logements inoccupés et informer les propriétaires concernés de l'existence de l'Agence Immobilière Sociale. Or, **elle pourrait être mise directement à la disposition des opérateurs immobiliers pour qu'ils puissent être pro actifs vis-à-vis de ces propriétaires.** Si, pour des questions de respect de la vie privée, ces données ne peuvent pas être divulguées, c'est alors à la ville de jouer son rôle d'opérateur immobilier.

La prise en gestion ou en location de logements inoccupés est à expérimenter. Certains propriétaires ne sont en effet pas opposés à mettre en location leur bien mais ne désirent pas le gérer.

La loi permet cette gestion ou location. Reste à avoir une volonté politique pour effectuer ce type de démarche.

- **L'achat de logements par la ville**

Que la Ville, surtout dans les quartiers où la pénurie de logements se fait le plus sentir, investisse dans l'achat de logements (Régie des bâtiments) et y entreprenne des rénovations légères avec l'aide de Tremplin 2000 et d'autres associations qui procurent des formations en bâtiment à des personnes non diplômées.

D'autre part, nous demandons que la Ville achète des logements à mettre en location à prix modéré. Il s'agit d'une alternative entre le logement privé hors de prix et le logement social qui coûte très cher à la société et qui ne peut répondre à lui seul à l'ampleur de la problématique. Cette opération pourrait également faire baisser les prix de la location privée en jouant sur l'offre et ne coûterait pas trop cher à la Ville puisqu'un return important viendrait de la location.

L'objectif serait également de garder le caractère populaire de certains quartiers.

- **Projet Cherequefosse**

Depuis plus de 15 ans, l'ancienne TEI (Technique Electrique Industrielle) située à la rue Cherequefosse à Tournai est à l'abandon. Le site s'est dégradé considérablement le rendant aujourd'hui dangereux et nécessitant une démolition complète (alors qu'une belle maison de maître était présente).

En juillet 2008, le Collectif Droit au Logement pour tous initie un travail de sensibilisation auprès des habitants du quartier Saint-Piat quant au devenir de l'ancienne Technique Electrique Industriel (TEI). De là est née une mobilisation des habitants. Un groupe de travail a élaboré (grâce notamment au travail d'un architecte et d'un urbaniste) un projet de réaffectation intégrant les besoins de la population, un projet riche en mixité et intégré dans un quartier chargé d'histoire et de culture. L'idée novatrice était de créer 4 entrées en cœur d'îlot et de réunir l'ancienne piscine Madame et l'ancienne TEI. Une vraie dynamique pouvait être donnée au quartier.

Ce projet a été soutenu par de nombreux habitants ayant assisté aux réunions de présentation et a été présenté au Collège des Echevins et Bourgmestre en septembre 2008.

Le souhait du DAL était que la Ville achète ce site, au profit de l'intérêt du quartier. Cette opération présentait plusieurs avantages : un accès à des subsides auquel un opérateur privé ne pouvait pas prétendre et ainsi assainir le terrain à moindre coût, revendre le terrain assaini à différents opérateurs privés et publics pour garantir une mixité de services et d'opérateurs (logements privés et publics, commerces, associations...) et garantir la création d'espaces collectifs et d'utilité publique (espaces verts, salle de quartier...).

Le 24 novembre 2008, la ville décide d'entamer la définition d'un Périmètre de Remembrement Urbain pour le quartier Saint Piat.

Mais voilà que la démarche s'arrête parce qu'Ideta convoite les lieux et que la ville soutient cette idée. Grâce à notre projet, le DAL a mis en lumière un potentiel méconnu à Tournai. Ideta veut en faire une micro zone économique.

La mixité du lieu est alors mise à mal. Le DAL se mobilise en faisant une pétition, interpellant la presse, interpellant les responsables politiques, réaliser une émission communautaire...

Aujourd'hui, le projet a été revu de façon favorable et il reprend un bon nombre d'idées émises par le DAL. **Nous restons cependant vigilants pour qu'il y ait un réel équilibre entre l'activité économique et l'habitat au sein de l'îlot afin de garantir une intégration dans le quartier (les habitants respecteront les lieux si les fonctions ont du sens pour eux) et un certain contrôle social.**

- **Construction de logements à vendre**

Que la Ville crée de nouveaux logements « bon marché » grâce à la recherche de construction à prix réduits et à l'effet d'économies d'échelle par la construction groupée (un petit îlot de maisons identiques sur un terrain limité). Ces maisons seraient destinées à la vente et permettraient l'accès à la propriété pour des personnes exclues de ce privilège. En effet, de plus en plus de ménages ne peuvent plus concevoir ce type de projet à cause du prix du marché de la vente de logements et de l'insécurité économique actuelle.

- **Renforcer l'action de l'AIS**

La problématique de l'habitat devra être envisagée avec **le partenariat du secteur privé** puisque la majorité du parc locatif appartient à celui-ci. Il faut donc renforcer l'action de l'AIS qui permet une alternative intéressante tant pour les locataires que pour les propriétaires.

Ces deux dernières années, l'AIS de Tournai a considérablement augmenté son parc locatif et il existe une réelle dynamique positive au sein de celle-ci. Cependant, tous ces nouveaux projets nécessitent des moyens humains. La Ville se doit de soutenir cette initiative dans la mesure où il s'agit d'un interlocuteur privilégié en matière de logement, une réelle complémentarité avec le logement social.

d) Réguler le prix des loyers

- **Allocation loyer en lien avec l'objectivation des loyers**

Il s'agit d'une somme d'argent distribuée mensuellement par les autorités et destinée à atténuer l'effort financier produit par certains ménages pour se loger. Cette allocation serait payée au propriétaire afin de rendre ce dernier plus confiant quant à la location de son bien à des personnes bénéficiant de faibles revenus. Elle permettrait également au locataire de pouvoir réduire le coût de la location et d'avoir une plus grande stabilité au niveau du logement.

Les conditions pour obtenir cette allocation, seraient :

- Un plafond de revenus pour les locataires ;
- Le prix du loyer doit correspondre aux prix objectivés par les pouvoirs publics ; ainsi, le recours à ce dispositif ne risquerait pas d'avoir pour effet une augmentation des loyers dans le privé.

- **Objectivation des loyers**

Actuellement, le problème majeur se situe dans le prix des logements mis en location, d'autant que les revenus n'augmentent pas proportionnellement à l'augmentation des loyers. En effet, dans le calcul de l'indexation, le coût de l'habitat (que ce soit en location ou à l'achat) est considéré à 6% des dépenses dans le panier de la ménagère. Concrètement, cela signifierait qu'un ménage ayant 2.000€ de revenus mensuels, dépenserait 120€ pour son logement. Autant dire qu'on est très loin de la réalité, et cette disproportion est inversement proportionnelle au montant des revenus.

Nous demandons une objectivation des prix des loyers. Celle-ci est à envisager à trois niveaux :

- a) Objectiver les prix pour les AIS** en faisant intervenir 2 facteurs : le type de logement et les revenus des candidats locataires, puisque ceux-ci sont soumis à un plancher de revenus. Objectif : éviter de perdre son temps dans des négociations de marchand de tapis entre le propriétaire et le gestionnaire de l'AIS.
- b) Objectiver les prix pour les logements vétustes**, déterminer des loyers « acceptables ». Cette mesure devrait avoir force de loi avec la mise sur pied d'une commission de recours
- c) Objectiver l'ensemble des logements mis en location** pour pouvoir mettre en application une allocation logement.

- **Calculer l'impôt sur base du loyer et pas du revenu cadastral**

Autre outil pour réguler le prix des loyers, c'est l'impôt sur base du loyer et non du revenu cadastral. En effet, pour l'instant, le propriétaire d'un bien loué est taxé sur base du revenu cadastral, c'est-à-dire, d'un montant théorique fixé en 1980 à partir de loyers ayant eu cours en 1975. Une péréquation (réévaluation) des revenus cadastraux aurait dû être effectuée tous les cinq ans mais aucune n'est jamais intervenue. Tout au plus, ce revenu est-il indexé tous les ans depuis 1991 et multiplié par un coefficient correcteur en cas de location.

Ce système de taxation forfaitaire est injuste puisqu'il correspond à une réalité tout à fait obsolète, pouvant conduire à ce que des habitations modestes dans des quartiers en difficulté soient davantage taxés que des villas situées dans un environnement idyllique. Ce système est également injuste pour les propriétaires qui entretiennent leurs biens puisque le bien est pareillement taxé, qu'il soit entretenu ou pas. Pire, il peut aussi encourager la division à outrance des biens et ne pousse ni à la modération dans la détermination du loyer (que le loyer soit élevé ou raisonnable, la base imposable est identique) ni à l'amélioration de la qualité des biens (que des travaux d'amélioration soient ou non réalisés, la déduction pour charges est la même).

Il est temps de réformer ce système pour le rendre plus équitable, et calculer la contribution, non plus sur base du revenu cadastral, mais à partir des loyers réellement perçus, déduction faite des charges effectivement engagées par le propriétaire et considérant que le propriétaire occupant n'est évidemment pas concerné.

e) Explorer de nouvelles pistes

• **Rendre possible l'habitat solidaire**

L'habitat solidaire consiste en l'occupation d'un immeuble, composé d'espaces privatifs et collectif(s) donnant lieu à un ensemble d'habitations autonomes mais groupées. De multiples formules sont possibles : un ancien immeuble converti en plusieurs appartements avec ou sans nouveaux appartements supplémentaires ; une construction nouvelle faite d'entités plus petites (appartements ou maisons), etc.

Cet habitat comporte un ou des espaces communs : le jardin, une salle polyvalente, un atelier, etc. Ce partage d'espace engendre un statut de cohabitation pour les personnes qui y résident. Pour les personnes bénéficiant de revenus de remplacement, cela signifie une très forte diminution de revenus.

Dans la mesure où la problématique du logement est devenue un problème majeur dépassant largement nos frontières, il est impératif de trouver des formules novatrices. L'habitat solidaire permet de se loger à moindre frais puisqu'il économise certaines installations coûteuses comme les sanitaires, les espaces verts...

Des expériences existent comme celle menée par les « petits riens ». En effet, ceux-ci ont, en 2009, inauguré à Ixelles et à Etterbeek, deux nouveaux « habitats solidaires » réservés à huit anciens sans-abri. Cette formule alternative de logement permet notamment de combattre la solitude et de diminuer le prix des loyers.

Les locataires se sont choisis et vivent en toute autonomie selon le principe de l' « habitat solidaire ». Ils y occupent chacun leur propre chambre et se partagent les pièces communes de ces maisons. Avant d'entrer dans ces nouveaux logements, ils ont défini leur projet et les règles de vie ensemble. Ils ont également réfléchi aux aspects concrets de la vie quotidienne, tels que le partage des tâches ménagères et les activités en commun.

Ce type d'habitat offre un avantage certain quant au prix du loyer, il persiste cependant un problème pour ceux qui perçoivent des allocations sociales. En effet, le législateur considère que, dans leur cas, les allocations de remplacement doivent se calculer selon le taux « cohabitant » et non « isolé ». Toutefois, les CPAS d'Ixelles et d'Etterbeek ont accepté de délivrer le revenu d'intégration « Isolé » aux occupants de ces « habitats solidaires ». La ville de Tournai et son CPAS pourraient comme ces CPAS devancer une timide volonté politique et **privilégier le taux « Isolé » pour les locataires dans les logements « solidaires »**.

• **Améliorer l'isolation des logements et promouvoir les initiatives**

Une multitude de dispositifs existent pour améliorer l'isolation des logements que ce soit au niveau fédéral (déductions fiscales, Fonds fédéral de Réduction du Coût global de l'Energie) ou régional (primes, prêts...). Ces aides sont destinés aux propriétaires (privés ou publics) mais également aux locataires.

Cependant, les initiatives se multiplient et il n'est pas aisé d'avoir accès à une information simple, claire et détaillée.

Quelles initiatives à Tournai ?

La ville se doit de faire connaître ces aides aux citoyens et de centraliser l'information afin qu'elle puisse être utilisée un maximum.

De plus, certaines aides ne peuvent être activées que par l'intermédiaire de la commune comme par exemple le Fonds fédéral de Réduction du Coût global de l'Energie (FRCE). Ce fonds permet à des ménages à faibles revenus, d'avoir des prêts à taux d'intérêt réduit pour la rénovation de leur logement. Mais pour que ce fonds puisse être activé, la commune doit jouer un rôle « d'intermédiaire » suivant différentes conditions. Ne pas jouer ce rôle empêche les citoyens tournaisiens d'avoir recours à cette aide.

La Maison du Logement pourrait jouer ce rôle de centralisation d'information.

De plus, **une attention particulière devrait être apporté au remplacement des systèmes de chauffage électrique** encore fort nombreux et très énergivore dans le **logement social public**.

- **L'économie d'énergie**

Afin de favoriser l'économie d'énergie, la Commune de Tournai pourrait s'inspirer de la Commune de Flobecq qui a **encouragé l'installation de panneaux photovoltaïques**.

En effet, la Commune de Flobecq a créé une ASBL para-communale. Cette ASBL, via un emprunt à la banque Triodos, spécialisée dans les investissements durables, se charge de régler les coûts liés à l'installation des panneaux sur les toits des propriétaires flobecquois qui le désirent. L'ASBL reste propriétaire de l'installation pendant toute la durée de l'amortissement.

Pour le remboursement, c'est simple, il se fait progressivement via les certificats verts délivrés par la CWaPE, la Commission Wallonne Pour l'Energie. Une fois amorti, après six à dix ans selon les cas, l'habitant bénéficiaire devient propriétaire à part entière des panneaux.

L'ASBL joue donc le rôle d'intermédiaire entre la Commission Wallonne Pour l'Energie (CWAPE) et le citoyen dans le cadre de la délivrance de certificats verts. Une vraie opération win-win !

- **Bail glissant**

Beaucoup de propriétaires aujourd'hui sont réticents et de plus en plus exigeants pour la mise en location de leurs logements. En effet, il n'est malheureusement pas rares de rencontrer des locataires ne sachant pas gérer leur logement en « bon père de famille » et ce pour toute une série de raisons. Un travail d'accompagnement social soutenu est parfois nécessaire pour donner une chance au locataire d'apprendre à entretenir son logement et à respecter ses obligations de locataires.

Le « **bail glissant** » consiste pour un tiers (une asbl ou le CPAS par exemple) à prendre un logement privé en location pour le sous-louer, pendant une phase transitoire, à un candidat locataire rencontrant des difficultés sociales. Le système du bail glissant vise à aider les personnes en difficultés à occuper un logement. En effet, au-delà du manque de logements, la question de l'accès direct et durable à un logement décent pour des personnes à faibles revenus, sans logement ou mal-logées, se pose.

L'occupant conclut alors avec une association ou un CPAS, un contrat d'occupation transitoire pour une durée de six mois, période durant laquelle il bénéficiera d'un accompagnement social. Cette période peut être prolongée à deux reprises, d'une durée de trois mois.

A ce terme, et lorsque les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, les termes du bail sont modifiés. On dit que le bail « glisse » puisque l'occupant signe un contrat de bail classique, avec le propriétaire du logement cette fois, et devient ainsi locataire en titre.

La spécificité du bail glissant s'explique par conséquent en deux points : l'accompagnement des locataires et la médiation des propriétaires.

Le bail glissant doit être vu comme une étape dans le parcours des personnes et ménages en grandes difficultés d'insertion. Il peut apparaître comme un chaînon utile, une période d'apprentissage qui va préparer le locataire à faire face aux exigences que représente la signature d'un contrat de bail classique.

- **Les Community Land Trust**

Pour habiter autrement, les Community Land Trust créent **des logements pour des familles à bas revenus et leur permettent de devenir propriétaires**.

Dans le cadre de ce système, **la propriété foncière est séparée de la propriété du logement**. Un « trust » reste détenteur du sol et applique strictement des mesures anti-spéculatives.

Un accompagnement des familles est organisé pour leur permettre de bien gérer le logement dont ils sont propriétaires.

La gestion du trust inclut les usagers, le quartier et les pouvoirs publics ; il y a donc une volonté de soutenir la participation et l'implication de différents types d'acteurs. Cela crée de nouveaux rapports et des liens de respect.

Les Community Land Trust visent à rendre la ville plus « durable » à tous niveaux : économique, social et environnemental.

Ce modèle a été créé aux Etats-Unis dans les années '70 et continue à se développer dans les pays anglo-saxons. Si pour des raisons de législation, le modèle n'est pas transposable « tel quel » en région wallonne, il n'est pas utopique de croire qu'un système comme celui-là pourrait être créé. Et si la ville de Tournai était pionnière pour une fois !

- **Auto construction durable**

De tous temps, l'homme a construit lui-même son habitat. Auto-construire son logement c'est entrer dans la logique du faire, accomplir un travail productif, utile, s'autonomiser et s'insérer socialement. C'est rendre à l'individu la capacité de créer son habitat, avec des matériaux simples, sains et économiques et de vivre confortablement à charges réduites.

C'est passer de l'assistanat à la participation pour aboutir à l'autonomie.

L'auto construction, l'éco construction et le logement social constituent une triade fondée sur des convergences réciproques.

En effet, l'éco construction diminue la consommation énergétique et permet le recours à des matériaux locaux peu coûteux (ex : argile). L'auto construction permet également de diminuer les coûts très fortement et facilite l'accès à la propriété pour les personnes à faibles revenus. De plus, le fait de participer plus ou moins activement à la création de son logement a de nombreux effets sur la famille au-delà de l'aspect économique. Il permet aussi une certaine reconnaissance sociale.

Pourquoi ne pas penser la création de logements sociaux en ces termes ? Des conditions préalables sont évidemment nécessaires comme le travail en partenariat (privé/public), l'accompagnement technique et social et des moyens financiers pour la coordination et les aspects administratifs.

- **Pour une trêve hivernale afin de suspendre les expulsions locatives**

Parvenir à payer son loyer n'est pas chose aisée pour les personnes à faibles revenus. Pour des raisons très diverses, certaines d'entre elles ne respectent pas leurs obligations du paiement du loyer ce qui peut entraîner une autorisation d'expulsion de la part d'un juge. Pour celles et ceux qui perdent leur logement suite à une expulsion, cette situation est souvent vécue comme un drame. Se retrouver à la rue n'est souhaité à personne ! Une fois dehors, les expulsés se retournent vers les structures d'aides d'urgences, souvent saturées ou vers leur famille quand elle est présente. D'autres se retrouvent dans des squats, des caravanes, leur voiture ou sont à la merci de marchands de sommeil ou de propriétaires-bailleurs peu scrupuleux quant aux conditions et à la qualité de l'hébergement. Ces conditions de vie sont d'autant plus dramatiques lorsque les conditions climatiques sont mauvaises.

Nous proposons à l'instar de ce qui se pratique en France, qu'un décret régional et/ou un arrêté communal énonce l'interdiction de mettre en application l'expulsion d'un locataire durant une période allant du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante.

Le but de cette trêve ? Permettre aux différents acteurs concernés de trouver une solution adéquate, humaine à la situation. Cette trêve ne suspend pas **l'obligation pour le locataire de payer son loyer tant qu'il occupe le logement.**

Des exceptions pourraient être appliquées comme par exemple :

- Pour les occupants dont le relogement est assuré ;
- Pour les occupants sans titre qui sont entrés dans les locaux par voie de fait ;
- Pour les occupants d'un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ;
- Pour le conjoint violent dont l'expulsion a été ordonnée par un juge ;
- autres

- **Permettre l'accès aux logements sociaux pour les jeunes en semi autonomie**

Les jeunes de moins de 18 ans, qui pour différentes raisons, sont amenés à prendre leur autonomie éprouvent beaucoup de difficultés à trouver un logement où ils peuvent se domicilier. De plus, le SAJ ne considère pas toujours devoir intervenir pour ces jeunes bientôt majeurs. Or, c'est une période clé où la vie peut parfois basculer pour ces jeunes souvent fragilisés.

Nous demandons que les logements sociaux (CPAS, Logis Tournaisien, AIS) et la maison d'accueil « les Oliviers » puissent être accessibles aux jeunes en semi autonomie. En effet, ceux-ci répondent davantage aux besoins d'accompagnement social des jeunes.

- **Avoir une attention particulière pour les publics fragilisés et notamment les jeunes**

Il n'est pas aisé pour des jeunes d'accéder à un logement qu'il soit social ou privé. En effet, les propriétaires privés ne sont pas toujours confiants et ils ont besoin de garanties financières et l'obtention d'un logement privé prend beaucoup de temps. Certains jeunes, amenés à prendre leur autonomie, se retrouvent alors parfois avec un statut de SDF pour entamer leur vie d'adulte. Cette situation les fragilise fortement d'autant qu'il s'agit d'une période de transition importante pour leur devenir.

Nous demandons que la ville et les acteurs de logements sociaux aient une attention particulière pour ce public fragilisé de jeunes tant dans l'attribution de logements que dans un suivi éducatif et social approprié.

* * *

En bref, nous revendiquons une réelle volonté politique de la commune en matière de logement.

Tout en rappelant que les moyens consacrés en la matière auront des répercussions dans de multiples autres domaines comme la santé, l'économie, la sécurité d'existence et de vivre ensemble.

Collectif Droit Au Logement pour tous asbl
Association de Promotion du Logement agréée par le Gouvernement wallon
Vieux Chemin d'Ere 9
7500 Tournai

<http://www.daltournai.be/>
info@daltournai.be

